

## ЛИТЕРАТУРА

1. Закон Республики Беларусь «О государственном регулировании торговли и общественного питания в Республике Беларусь», 08 янв. 2014г., № 128-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2014. – № 2/2126.
2. Концепция реализации государственной политики в сфере внутренней торговли и общественного питания на 2011–2015 гг., утвержденной Приказом Министра торговли Республики Беларусь, 29 дек. 2011 г., № 178 [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа: <http://www.mintorg.gov.by>. – Дата доступа: 22.07.2014.
3. Программа развития логистической системы Республики Беларусь на период до 2015 года: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 29 ав г. 2008 г., № 1249 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2009. – № 5/28978.
4. Типовое положение о фирменном магазине предприятия (объединения): приказ Министерства торговли Респ. Беларусь, 27 окт. 1998 г., № 138 (в ред. приказа Минторга от 14.11.2008 г. № 171) [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа: <http://pravo.levonevsky.org>. – Дата доступа: 22.07.2014.
5. Киреенко, Н.В. Логистические системы стран Таможенного союза в аграрной сфере: особенности формирования и тенденции развития / Н.В. Киреенко // Аграрная экономика. – 2013. – № 10. – С. 19–33.
6. Розничная и оптовая торговля в Республике Беларусь: стат. сб. / Нац. стат. комитет Респ. Беларусь. – Минск, 2014. – 227 с.
7. СТБ 1393-2003 «Торговля. Термины и определения» (в ред. постановления Белстандарта от 09.12.2003 г. № 49): Постановление Комитета по стандартизации, метрологии и сертификации при Совете Министров Республики Беларусь, 28 апр. 2003 г., № 22 [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа: <http://www.gosudarstvennyi-standart-respubliki-belarus.by>. – Дата доступа: 05.08.2014.
8. Официальный сайт ОАО «Белорусская универсальная товарная биржа» [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа: <http://www.butb.by>. – Дата доступа: 05.08.2014.
9. Официальный сайт Белорусского республиканского союза потребительских обществ [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа: <http://bks.gov.by>. – Дата доступа: 05.08.2014.
10. Официальный сайт ООО «Евроторг» [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа: <http://www.euroopt.by>. – Дата доступа: 05.08.2014.
11. Торговые сети: современный сервис или монополизация розницы? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sympa-by.eu>. – Дата доступа: 31.07.2014.
12. Connecting to Compete 2014. Trade Logistics in the Global Economy. The Logistics Performance Index and Its Indicators [Electronic resource]. – Mode of access: <http://siteresources.worldbank.org>. – Date of access: 01.12.2014.

**Клименко Г. Т.**, старший викладач,  
*Харківський національний університет міського господарства  
імені О. М. Бекетова, Україна*

## СОЦІАЛЬНИЙ ДІАЛОГ У СЕРВІСНОМУ ПРОСТОРІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

В умовах зростаючої інформатизації суспільства всі суб'єкти сервісних відносин змушені брати до уваги думки усіх задіяних сторін. Виникає необхідність домовлятися та знаходити спільну мову, разом з тим зростає

відповідальність за свої дії, оскільки результати стають більш доступними для громадськості. Це спричиняє необхідність формування загальних критеріїв ефективності надання послуг, перехід від протистояння до співробітництва. Соціальний діалог в умовах розширення й ускладнення сервісного простору стає вирішальним засобом, що забезпечує взаєморозуміння і побудову складних систем відносин на різних рівнях взаємодії суб'єктів.

Успішна реалізація реформи та забезпечення усталеного функціонування житлово-комунального господарства вимагає модернізації взаємодії трьох зацікавлених у розвитку житлово-комунального сервісу суб'єктів: 1) держави в особі Верховної Ради України, обласних державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування; 2) приватних сервісних підприємств; 3) споживачів комунальних послуг. Інституціональна криза сфери демонструє необхідність трансформації взаємин цих суб'єктів, засновану на таких принципах, як розділена відповідальність, гуманізм, партнерство, соціальний діалог, і таку, що враховує його взаємозв'язок з іншими інститутами у суспільстві.

Основою взаємодії має стати пошук балансу між економічною й соціальною складовою сервісної діяльності у сфері ЖКГ [1, с. 38-39]. Ефективне знаходження компромісу між соціальними інтересами населення та економічними вимогами ЖКГ можливе за умов взаємовигідного співробітництва сервісних підприємств, міських органів влади, активізації самого населення. Провідна роль у цьому процесі повинна належати державно-приватному партнерству і соціальному діалогу.

У сфері ЖКГ на сучасному етапі гостро відчувається потреба у життєздатних інститутах соціального діалогу, які б виступали ефективним і цивілізованим способом узгодження інтересів діючих суб'єктів, розв'язання протиріч і попередження конфліктів. Відчуженість виробників послуг від їхніх споживачів, відсутність діючих форм взаємодії держави із сервісними службами і споживачами гальмує розвиток сектора і його модернізацію. Необхідне об'єднання передових механізмів державної системи комунального обслуговування і приватного сектора, засноване на урахуванні інтересів населення. При цьому простий поділ функцій неефективний без механізмів обміну інформацією та спільним пошуком оптимальних шляхів модернізації.

Суть соціального діалогу передбачає такі взаємини між його сторонами, у результаті яких досягається максимальне узгодження і реалізація інтересів всіх учасників. Особливість цього процесу полягає у тому, що його суб'єкти, маючи поряд із загальними цілями принципово різні або навіть протилежні інтереси, однак вступають у соціальний діалог не з метою конфронтації, а для пошуку оптимального балансу в досягненні консенсусу.

Теоретичні основи соціального діалогу формувалися разом із розробкою теорії соціального конфлікту. Саме на розв'язання конфліктних

ситуацій спрямовано соціальний діалог. Предметом соціального діалогу в сервісному просторі, таким чином, є об'єктивний конфлікт інтересів і позицій різних суб'єктів сервісних відносин, що виникає цілком природно. У цілому, ситуацію в нинішньому ЖКГ можна розцінювати як конфліктну, кризову, таку, що потребує змін. Незадоволені ні інтереси споживачів послуг (високі тарифи, низька якість послуг), ні інтереси держави (заборгованості в оплаті, відсутність коштів на розвиток сфери). Теоретик конфліктологічної соціології Л. Козер звертав увагу не тільки на деструктивні, а й на конструктивні функції конфліктів у суспільстві. Однак, у сфері українського ЖКГ, незважаючи на закладені в природі конфлікту потенційні позитивні функції (артикуляція інтересів сторін, стимулювання інновацій, мобілізація ресурсів, соціальний прогрес та ін.), відсутність будь-яких дієвих заходів щодо урегулювання конфлікту призводить до зростання соціальної напруги і збільшення деструктивного впливу конфлікту. У даній ситуації встановлення соціального діалогу, врегулювання з його допомогою інтересів сторін і налагодження ефективних шляхів оптимізації сервісної діяльності можна вважати позитивним породженням сформованої конфліктної ситуації, що веде до стабілізації та розвитку суспільства.

В основі соціального діалогу лежать такі *принципи*, як соціальне й особистісне партнерство, вільний і рівноправний обмін інформацією, формальна і реальна рівність усіх членів суспільства, раціональне врегулювання і розвиток суспільних відносин, орієнтація на досягнення консенсусу, компромісність, соціальна солідарність. В українському законодавстві зазначені наступні принципи соціального діалогу: законність і верховенство права; репрезентативність і правочинність сторін та їхніх представників; незалежність і рівноправність сторін; конструктивність і взаємодія; добровільність і прийняття реальних зобов'язань; взаємоповага і пошук компромісних рішень; відкритість і гласність; обов'язкове дотримання досягнутих домовленостей; відповідальність за виконання прийнятих зобов'язань [2].

Встановлення соціального діалогу свідчить про зрілість суспільних відносин, сприяє пошуку оптимальних стратегій розвитку. Ступінь розвиненості соціального діалогу характеризує ступінь цивілізованості соціальних відносин. Відкритий, рівноправний соціальний діалог продукує соціальну згоду, соціальний порядок і соціальний мир. У результаті соціального діалогу відбувається не тільки обмін соціальними сенсами, а й конструювання нових сенсів. Більше того, у розвиненому соціальному діалозі вони наповнені дійсними, справжніми гуманістичними соціальними цінностями.

Сервіс у сфері ЖКГ задовольняє першочергові життєві потреби населення, значною мірою визначає умови і якість життя громадян. Як найважливіша соціальна сфера, ЖКГ вимагає особливої уваги, ставлення, заснованого на гуманізмі та розумінні. Соціальний діалог у сучасному сервісному просторі повинен ґрунтуватися на *гуманістичних*,

людиноорієнтованих принципах. Це властивість добре розкривається поняттям «клієнтурного суспільства». В. Хмелєв акцентує увагу на тому, що основоположний принцип «клієнт завжди правий» – це не каприз, а умова інтенсивного досягнення якості послуг і динамічного розвитку сфери сервісу. Оцінки та зауваження клієнта стають запорукою успіху розвитку діяльності, стимулюють модернізацію і готовність усунути недоліки в організації якості послуг. Бажання клієнта відображають національні, локальні, особистісні інтереси соціальних груп, реалізація яких веде до трансформації та відновлення форм сервісної діяльності. Задоволеність клієнта, у свою чергу, сприяє зближенню споживача і виробника послуг, установленню ефективного, результативного соціального діалогу між ними [3].

Клієнтурна система суспільства, таким чином, є запорукою безперервної модернізації інституту сервісу й усього суспільства в цілому у напрямку інформаційної, постмодерністської стадії розвитку. У клієнтурній системі враховуються такі соціально-гуманістичні принципи, як задоволення від реалізованих бажань, удосконалення культури взаємин, вільний обмін інформацією, урахування потреб і бажань споживачів і реалізація інтересів виробників послуг, розвиток культурно-правових цінностей, підвищення компетентності в організації сервісної діяльності, розвиток конкурентоспроможності, сприятливий вплив на якість життя людей та ін.

В основі соціального діалогу лежить принцип *партиципації*, тобто причетності або співучасті. У сфері ЖКГ на теперішній час вирішального значення набуває активізація громадян і прийняття ними на себе частини відповідальності за її функціонування. Зростаюча роль споживачів послуг полягає у підвищенні їх самосвідомості та ініціативності у питаннях сервісу в ЖКГ, зацікавленості у змінах і покращеннях. Активна позиція громадян повинна ґрунтуватися не на конфронтації з сервісними службами і державою, а на готовності до соціального діалогу з ними, соціальному відгуку й пошуку оптимальних рішень. Крім того, ефективний соціальний діалог повинен бути *конструктивним*. Конструктивність діалогу опирається на зростання людської самосвідомості та є запорукою чесності сторін і бажання йти на взаємовигідні вчинки [4, с. 26].

Можна виділити такі основні *цілі* соціально діалогу між суб'єктами інституту сервісу в ЖКГ: забезпечення якості та надійності послуг на основі розділеної відповідальності і прозорості відносин; виключення монополізму в сфері; створення об'єднань власників багатоквартирних будинків, які на договірній основі будуть взаємодіяти з постачальниками житлово-комунальних послуг; зважене державне регулювання тарифів; розвиток соціального партнерства між приватними сервісними службами, державними структурами, працівниками галузі, споживачами послуг та ін.; оптимізація технологій функціонування сервісу у ЖКГ, заснована на пошуку компромісних рішень і досягненні консенсусу; підвищення якості життя населення за рахунок покращення житлово-комунальних умов; досягнення гнучкого динамічного розвитку галузі, можливості адаптації до соціальних

умов, що змінюються, за рахунок безперервного обміну інформацією між учасниками діалогу; модернізація сервісу в ЖКГ і його стале функціонування.

Соціальний діалог у суспільстві відображає сутнісну характеристику «соціальної держави» і «громадянського суспільства». У словосполученні «соціальна держава» «соціальне» служить для визначення нової сутності держави на постіндустріальній стадії розвитку, для характеристики суспільної спрямованості його політики. Ступінь впливу громадянського суспільства на державу і відпрацьованість механізмів зворотного зв'язку передбачає ефективність соціального діалогу між суб'єктами, які займають різні статусні позиції в соціальній ієрархії. Соціальна держава базується не на ієрархії й тиску, а на конструктивній взаємодії та діалозі.

Встановлення ефективного соціального діалогу в сервісному просторі, його зміст, форми й методи залежать від низки умов: національної та соціокультурної специфіки, характеру політичної ситуації та політичних відносин у суспільстві, інтересів сторін, їх готовності брати участь у діалозі та йти на компроміси тощо. Для роботи механізмів соціального діалогу необхідні сильні незалежні представники споживачів послуг (в особі, наприклад, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків), держава, що забезпечує свободу їх діяльності, сервісні служби, готові співпрацювати як із споживачами, так і з державою. Для досягнення певного рівня стабільності їх взаємодії необхідна відмова від будь-яких ідеологічних і політичних упереджень. Серед важливих умов соціального діалогу варто назвати прагматизм його учасників як основну мотивацію до його ефективного проведення. При цьому в учасників мають бути установки на позитивне партнерство, засноване на принциповій рівності суб'єктів діалогу. У соціальному діалозі ніхто не має споконвічного пріоритету, всі його учасники рівні, поки не буде виявлена перевага або більш обґрунтована цінність тієї чи іншої позиції. Крім того, соціальний діалог може виступати ефективним інструментом налагодження соціальних відносин, якщо він має *систематичний характер*, тобто він має служити постійним інструментом регулювання відносин соціальних суб'єктів [5, с. 70-71].

Встановлення соціального діалогу в сервісній сфері сучасної України стикається з рядом *перешкод*. Система соціального партнерства в інституті сервісу нашої країни багато в чому успадкувала радянські принципи, коли найважливіші правила функціонування інститутів установлювались державою, а не узгоджувались у ході колективних переговорів. Соціальний діалог сьогодні найчастіше носить формальний характер, демонструючи цивілізованість соціальних відносин. Подібна ситуація свідчить про нерозвиненість реальних інститутів громадянського суспільства та збереження авторитарних підходів до регуляції сервісу в сфері ЖКГ. Актуальною проблемою постає необхідність зміни базових уявлень про соціальний діалог у суспільстві.

Основною перешкодою у зміцненні взаємодії суб'єктів сервісного

простору на основі діалогу є протистояння суспільства й держави (точніше, адміністративних структур, що представляють державну владу), що формувалось протягом тривалого часу і сприймається сьогодні багатьма буденно. У минулому держава сформувала підозріле ставлення до будь-яких форм прояву громадянської активності, які не вписувались у доктрини влади, з іншого боку, у суспільстві розвилась недовіра до держави як репресивного інституту, що не виконує свою захисну функцію. Свідомо критичне ставлення населення до державних ініціатив і бачення у них прагнення одержати приховані вигоди веде до небажання вступу до будь-яких форм діалогу.

Для усунення недовіри необхідно, на нашу думку, встановлення прозорості й відкритості політики держави, визнання недоліків і проблем з боку всіх суб'єктів сервісних відносин і їх відкрите висвітлення. Так, якщо задекларована реформа ЖКГ подається владою як успішна й ефективна, а на практиці споживачі не відчують якого-небудь значимого покращення ситуації, це веде лише до ще більшої відчуженості й недовіри, відчуття себе «обманутими». Зрозуміло, що у населення не буде ніяких причин вступати у соціальний діалог з державою, що не ставить пріоритетом потреби громадян. Стимулом до громадянської активності буде служити усвідомлення споживачами того, що держава і сервісні служби дійсно зацікавлені у покращенні стану сфери.

Соціальний діалог у просторі інституту сервісу, у цілому, може існувати у таких *формах*, як: консультації; колективні перемовини; укладання колективних договорів і угод; соціальні слухання; участь представників суб'єктів сервісної діяльності та споживачів послуг у розв'язанні суперечок і конфліктів; здійснення сторонами соціального діалогу контролю за виконанням зобов'язань, спільних рішень; розвиток і підтримка усіма сторонами місцевих ініціатив соціального характеру; розробка муніципальних програм підтримки товариств власників житла та ін. Окремо варто звернути увагу на різноманітні форми обміну інформацією: інформаційні бюлетені, гаряча телефонна лінія, створення єдиної диспетчерської служби, інформаційно-тематичні зустрічі, прес-конференції. Всебічна інформатизація і відкритий доступ до інформації всіх зацікавлених суб'єктів виступають запорукою успішної реалізації соціального діалогу.

Модернізація інституту сервісу в сфері ЖКГ передбачає соціальний діалог між споживачами послуг і сервісних служб, споживачами і державою, сервісними службами і державою, між різними сервісними організаціями.

Соціальний діалог між державою і приватними сервісними службами ґрунтується на їх тісній взаємодії, формуванні демократичних принципів відносин у сфері сервісу та затвердженні соціального інституту сервісу в ЖКГ як найважливішого інституту життєдіяльності. Необхідними елементами модернізації сфери є підтримка державою ініціатив приватних сервісних структур, стимулювання і заохочення державою впровадження науково-практичних інновацій у їх діяльність. Важливо створити такі

соціально-економічні умови, за яких ринкові сервісні структури розглядали б галузь ЖКГ як напрямок диверсифікованості своєї діяльності, всерйоз і надовго були зацікавлені у розвитку сфери, розділяючи з державою, місцевими органами влади і споживачами послуг ризики та труднощі модернізації цієї сфери. У результаті соціального діалогу між державою і сервісними підприємствами повинна здійснюватися ефективна робота з комплексної модернізації та технічного переоснащення комунальних підприємств, упровадження прогресивних енергозберігаючих технологій, розвитку кадрової політики і підготовки висококваліфікованих фахівців.

Одним із видів встановлення соціального діалогу між суб'єктами інституту житлово-комунального сервісу виступає сервісний моніторинг і висвітлення його результатів. Спостереження за розвитком і станом сервісної діяльності, збір і аналіз інформації з різних джерел дає уявлення про характер відносин у сфері ЖКГ, про задоволеність споживачів, напрямки перетворень у сфері, професійну компетенцію працівників сервісних служб, проблемні аспекти та ін. Коригування дій на основі одержуваних даних має бути спрямованим на налагодження взаємодії між суб'єктами сервісної діяльності, виявлення і застосування модернізаційного потенціалу інституту сервісу в сфері ЖКГ, стимулювання працівників сфери сервісу до професійного зростання, а споживачів послуг – до активної участі в її розвитку. Регулярне висвітлення результатів моніторингу сприяє підвищенню рівня зацікавленості суб'єктів сфери в її покращенні та розумінню необхідності соціального діалогу і партнерства між сторонами.

Найбільш діючою формою соціального діалогу між споживачами послуг і сервісними службами є створення ОСББ та їх співробітництво з приватними сервісними підприємствами на договірній основі. Соціальний діалог у такій формі забезпечує взаємодію без посередників і швидке досягнення поставлених цілей. Як представники ОСББ, так і сервісні підприємства зацікавлені в оперативному розв'язанні проблем, що виникають. Вибір обслуговуючих підприємств здійснюється самими мешканцями на найбільш вигідних умовах. Можливість такого вибору стимулює конкуренцію і пошук компромісних рішень серед постачальників послуг, покращення якості надаваних послуг, перегляд цінової політики, більш швидке реагування й, у цілому, модернізацію сервісних відносин у сфері. У свою чергу, ОСББ, маючи повний обсяг інформації щодо того, куди й на що йдуть їх кошти, усвідомлюють свою відповідальність і необхідність своєчасної оплати послуг, а також зацікавлені в налагодженні ефективного соціального діалогу із сервісними підприємствами з метою одержання найбільш якісних послуг. Завдяки створенню ОСББ налагоджується і соціальний діалог між споживачами житлово-комунальних послуг і державою. Кожний окремий мешканець одержує повноцінного представника своїх інтересів перед державними органами, можливість спільно, а не поодиночці висловлювати і захищати свої інтереси.

Усі форми соціального діалогу здійснюються на основі взаємоповаги і

довіри до соціальних партнерів, їх рівноправності, пріоритетності примирливих методів і процедур у проведенні переговорів і консультацій, обов'язковості виконання досягнутих домовленостей, недопущенні недотримання домовленостей, досягнутих раніше, відповідальності суб'єктів за виконання прийнятих ними рішень.

Кроком на шляху до спрощення процедур взаємодії споживачів із державою та сервісними підприємствами, частіш за все пов'язаних з бюрократичними складнощами, може стати віртуалізація, принаймні часткова, діалогових відносин. Інтерактивне спілкування споживачів сервісних послуг з їх виробниками могло значно прискорити, полегшити й модернізувати їх взаємодію хоча б з частини питань, що не потребують безпосередніх контактів.

У сфері сервісу соціальний діалог виконує наступні основні *функції*: 1) інформаційна (суб'єкти сервісних відносин одержують нову інформацію про існуючі проблеми та потреби один одного); 2) комунікативна (між суб'єктами діалогу відбувається з'ясування й уточнення позицій сторін, обмін думками); 3) когнітивна (у ході діалогу в результаті обміну інформацією продукується принципово нове знання, відбувається взаємне пізнання сторін); 4) консолідуюча (соціальний діалог сприяє об'єднанню зусиль у пошуку компромісних рішень); 5) регулююча (за результатами соціального діалогу приймаються практичні дії, що вдосконалюють сервісні відносини); 6) зняття соціальної напруги (проблеми і потреби сторін висловлюються та вирішуються у ході соціального діалогу, а не залишаються без уваги, викликаючи невдоволення); 7) контролююча (уточнюється і перевіряється хід виконання раніше ухвалених рішень); 8) оптимізація механізмів розподілу відповідальності між суб'єктами сервісних відносин.

Розгляд соціального діалогу в сфері ЖКГ крізь призму концепції інституціональних матриць дозволяє виділити його важливу роль у становленні інститутів Y-матриці в Україні. Основоположні принципи спрямовані на зміну форми взаємодії суб'єктів з керування «зверху» на рівноправні партнерські відносини між суб'єктами сервісної діяльності та пошук компромісних рішень. Ефективність такої взаємодії між державою, сервісними службами і споживачами послуг на основі соціального діалогу виступає одним із показників успішної модернізації інституту сервісу, що, у свою чергу, відіграє важливу роль у процесі модернізації українського суспільства в цілому.

Результатом соціального діалогу є досягнення консенсусу – рішення, що враховує потреби й інтереси кожної зі сторін і не обмежує їх інтереси. У більш широкому розумінні, соціальний консенсус – це відповідний стан суспільства, що є «соціально комфортним» для задіяних у діалозі суб'єктів. Таким чином, соціальний діалог з основоположними принципами відкритості, вільного і рівноправного обміну інформацією, усунення бюрократичного тиску, партнерських зв'язків на основі права і моралі, є вищою формою міжсуб'єктних відносин, яка, сприяючи усуненню



шаблонних підходів до організації сервісної діяльності, свідчить про зрілість суспільства, ступінь цивілізованості соціальних відносин, динамічну збалансованість і єдність соціуму в цілому.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Жданко Є. С. Житлово-комунальне господарство міст України: пріоритетні тренди розвитку / Є. С. Жданко // Економіка будівництва і міського господарства. – 2011. – Т. 7. – № 1. – С. 31–40.
2. Про соціальний діалог в Україні: Закон України від 23.12.2010 р. № 2862-VI // Офіц. вісник України. – 2011. – № 3. – Ст. 168.
3. Хмелев В. В. Социальный институт сервиса в современном российском обществе: Теоретико-методологические основы исследования : диссертация ... доктора социологических наук : 22.00.04/ Хмелев Василий Васильевич – М., 2001 – 282 с.
4. Довгаль І. В. Парадигмальний аналіз соціального поля соціального діалогу в сучасному суспільстві / І. В. Довгаль // Наукові праці [Чорноморського державного університету імені Петра Могили]. Сер. : Соціологія. – 2012. – Т. 184, – Вип. 172. – С. 24–27.
5. Коган Е. В. Социальный диалог как мировая тенденция общественного развития [Электронный источник] / Е. В. Коган. – Режим доступа : <http://www.hse.ru/data/2011/05/23/1213980781/006.pdf>.

**Коваленко Н. В.**, канд. держ. упр., ст. викл.

*Харківський регіональний інститут державного управління  
Національної академії державного управління при Президентові України,  
Україна*

### **МІСТО ЯК ЕКОНОМІЧНЕ ТА СОЦІАЛЬНЕ СЕРЕДОВИЩЕ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

Динаміка розвитку нерухомості значною мірою залежить від рівня сформованості інституційного середовища щодо поведінки економічних суб'єктів. Не випадково, важливою передумовою для сталого розвитку територій та постійного удосконалення механізмів ринку в сучасних світових країнах-лідерах, як свідчать творці нової економічної теорії – інституціоналізму (Т. Веблен, Дж. Бьюкенен, Д. Норт, Дж. Гелбрейт, М. Олсон, Р. Познер, О. Вільямсон, Г. Демсец, Р. Нельсон, С. Вінтер та ін.) – є формування та функціонування соціально-економічних інститутів.

Отже, об'єктивною основою для інституціоналізації ринку нерухомості є природне структурування економічних відносин, зокрема, у трансформаційному суспільстві. Засобами інституалізації на ринку відбувається формування колективних заходів координації, погодження та упорядкування дій окремих суб'єктів, які приймають рішення стосовно нерухомості. Даний процес характеризується впровадженням спеціальних процедур і операцій із нерухомістю, що потрапляють до сфери впливу (діяльності) особливих інститутів та інституціонально-організованих суб'єктів, які здійснюють свою діяльність у сфері споживання